

감정평가서

Appraisal Report

번호	제일 F25031801호
건명	목현욱 소유물건 (2025타경20435)

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.



(주)제일감정평가법인

THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

경남지사 : 경상남도 창원시 마산합포구 불종거리로 47 (중성동) (구.대우증권빌딩 4층)
TEL : (055)222-2100 FAX : (055)222-2205

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사 이경희

이진백

(주)제일감정평가법인 경남지사장 이진백 (서명 또는 인)



감정평가액 **구천팔백육십삼만육천사백원(W98,636,400.-)**

평가의뢰인	창원지방법원 마산지원4계 사법보좌관 신기복	감정평가 목적	경매(2025타경 20435)		
소유자 (대상업체명)	목현욱	제출처	창원지방법원 마산지원4계		
목 록 표시근거	의뢰목록	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	의견란 참조		
목 록 표시근거	의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일자	
		2025. 03. 27	2025. 03. 26, 2025. 03. 27	2025. 04. 03	

내 용	공부 (公簿) (의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
감 정 평 가	토지	331 843x--- 843	토지	480	-	86,492,000
	(제시외건물)	149 (102.1)	제시외건물	102.1	-	12,144,400
내 용			이 하 여 백			
	합 계					₩98,636,400.-

심사확인
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감정평가사

김은수



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신기리 소재 '죽전마을' 북서측 인근에 위치하는 토지 및 마을 내에 위치하는 토지로서, 창원지방법원 마산지원4계의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였습니다.

3. 감정평가 대상물건

1) 대상 토지 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	신기리 252	답	843 X331/843	자연녹지 1종일주	전	맹지	부정형 완경사	71,000	목현육 지분
2	신기리 109	대	149	1종일주	단독주택	세로(불)	사다리 평지	203,200	-

※ 출처 : 토지대장, 토지이용계획확인서 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 27일입니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 03월 26일, 2025년 03월 27일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였습니다.

6. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정합니다.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 구조, 용도 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는 바, 물적 동일성이 인정됩니다.
- ② 대상물건 일련번호(1) 토지는 공유지분으로서, 해당 토지의 위치 및 경계 확인이 불분명한 바, 전체 면적을 기준으로 한 평균가격을 적용하며 소유지분 비율에 의거 면적 사정하였습니다.
- ③ 대상물건 일련번호(1) 토지는 자연녹지지역 및 제1종일반주거지역에 걸쳐있는 토지이나 제1종일반주거지역의 면적이 미미하여 주된 용도지역인 자연녹지지역을 기준으로 감정평가 하였습니다.
- ④ 대상물건 일련번호(2) 토지상 제시외건물 4동[기호ㄱ~ㄴ]이 소재하는 바, 평가목적을 고려 실측 사정하여 평가하였으며, 제시외건물로 인해 영향 받는 토지가액은 후첨 '토지 감정평가평세표' 비고란에 별도 표기하였습니다.(※ 지적도면에 의해 개략적으로 표기하였으나, 토지경계가 불분명하여 제시외건물 소재부분의 정확한 위치 확인은 불가한 바, 지적측량을 요합니다.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙
<p>제7조(개별물건기준 원칙 등) ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.</p>
<p>제11조(감정평가방식) 감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<p>제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가 방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.</p>
<p>제14조(토지의 감정평가) ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.</p>
<p>제15조(건물의 감정평가) ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 합니다.
- ② 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토합니다.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 개요

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	×	시점 수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정	=	대상토지의 평가단가 (원/㎡)
------------------------	---	----------	---	------------	---	------------	---	---------------	---	------------------------

2) 비교표준지 선정

① 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

② 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하는 아래의 표준지를 선정합니다.

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	진동면 신기리 227	전	2,056	자연녹지	전	맹지	부정형 완경사지	51,000	-
B	진동면 신기리 105	대	383	1종일주	단독주택	세로(가)	사다리 평지	234,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

비교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비고
A	경상남도 창원시 마산합포구 (2025.01.01~ 2025.03.27)	녹지	0.099% 1.00099	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.059 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.041 $(1 + 0.00059) * (1 + 0.00041 * 27/28) \approx 1.00099$
B	경상남도 창원시 마산합포구 (2025.01.01~ 2025.03.27)	주거	-0.047% 0.99953	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : -0.017 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : -0.031 $(1 - 0.00017) * (1 - 0.00031 * 27/28) \approx 0.99953$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 자가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 추정하여 적용합니다.

4) 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(공히 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 표준지 기호 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.02	대상 토지가 취락과의 접근성에서 우세합니다.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	상호 대등합니다.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.10	대상 토지가 용도지역상 규제의 정도 등에서 우세합니다.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등합니다.
		기타		
누 계			1.122	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 2 / 표준지 기호 B]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	대상 토지가 폭, 계통에서 열세합니다.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등합니다.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	대상 토지가 형상에서 우세하나, 접면도로 상태에서 열세하여 전반적으로 대등합니다.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	상호 대등합니다.
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등합니다.
		기타		
누 계			0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.07.10 선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정합니다.

※ 그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$
---------------	---	---

(1) 가격조사자료

가. 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	진동면 신기리 ○○○	전	272	자연녹지 전	부정형 완경사 맹지	법원경매	2023.04.26	78,000	28,500
(2)	진동면 신기리 ○○○- ○	답	202	자연녹지 전	부정형 완경사 맹지	법원경매	2023.04.26	74,000	42,800
(3)	진동면 신기리 ○○○	대	377	1종일주 단독주택	사다리 평지 세로(불)	법원경매	2023.10.20	368,000	205,700
(4)	진동면 고현리 ○○○- ○	대	139	1종일주 단독주택	가장형 평지 세로(가)	법원경매	2022.06.30	371,000	272,200

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보. 개별지가는 기준시점 당시 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근지역 거래사례

(단위: m², 원, 원/m²)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
#1	진동면 신기리 ○○○	전	1,653 -	자연녹지 1종일주 전	부정형 완경사 맹지	2021.10.14 -	145,000,000	88,000 75,700
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지만의 거래							
#2	진동면 신기리 ○○○-○	대	88 44.37	1종일주 단독주택	사다리평지 세로(불)	2022.08.01 1998.12.31	44,000,000	371,000 256,900
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 블록조 주택 ■ 토지 추정단가 : $[(44,000,000\text{원} - (600,000\text{원}/\text{m}^2 \times 17/40 \times 44.37\text{m}^2)) / 88\text{m}^2] \approx 371,000\text{원}/\text{m}^2$							

※ 출처 : 등기사항전부증명서. 개별지가는 거래시점 당시 기준

다. 인근지역 유사토지 가격수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격수준	비고
자연녹지	답	맹지	90,000 ~ 105,000원/m ² 수준.	-
1종일주	단독주택	세로변	340,000 ~ 380,000원/m ² 수준.	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

가. 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 평가목적에 부합하는 「평가사례 (1),(3)」을 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교 표준지
(1)	진동면 신기리 ○○○	전	272	자연녹지 전	부정형 완경사 맹지	법원경매	2023.04.26	78,000	A
(3)	진동면 신기리 ○○○	대	377	1종일주 단독주택	사다리 평지 세로(불)	법원경매	2023.10.20	368,000	B

나. 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	(1)	78,000	1.01954	1.000	1.000	1.100	87,476
시점수정	경상남도 창원시 마산합포구 (2023.04.26~2025.03.27) 녹지지역 지가변동을 적용합니다.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등합니다.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등합니다.						
개별요인	비교표준지(A)는 사례(1) 대비 획지조건(경사 및 이용 상태)에서 우세합니다.						
	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치	
	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
B	(3)	368,000	0.9997	1.000	1.000	1.050	386,284
시점수정	경상남도 창원시 마산합포구 (2023.10.20~2025.03.27) 주거지역 지가변동을 적용합니다.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등합니다.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등합니다.						
개별요인	비교표준지(B)는 사례(3) 대비 가로조건(폭, 구조 등)에서 우세합니다.						
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050

다. 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	2025.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	51,000	1.00099	51,050
B	234,800	0.99953	234,690

라. 가격 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	(1)	87,476	51,050	1.713
B	(3)	386,284	234,690	1.645

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	보정 내용	그 밖의 요인 보정치 결정
A	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정합니다.	1.71
B		1.64

7) 토지단가 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	51,000	1.00099	1.000	1.122	1.71	97,946	97,000
2	234,800	0.99953	1.000	0.950	1.64	365,646	365,000

8) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	비고
1	진동면 신기리 252	843 × 331/843	331	97,000	32,107,000	목현욱 지분
2	진동면 신기리 109	149	149	365,000	54,385,000	-
합 계		992	480	-	86,492,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

거래사례 토지단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	토지 단가 (원/㎡)
-----------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	----------------

2) 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역에서 그 밖의 요인 보정을 위한 가격조사자료 중 인근지역 「거래사례 #1,#2」를 비교사례로 선정합니다.

(단위: ㎡, 원, 원/㎡)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
#1	진동면 신기리 ○○○	전	1,653 -	자연녹지 1종일주 전	부정형 완경사 맹지	2021.10.14 -	145,000,000	88,000 75,700
의견	■ 토지만의 거래							
#2	진동면 신기리 ○○○-○	대	88 44.37	1종일주 단독주택	사다리평지 세로(불)	2022.08.01 1998.12.31	44,000,000	371,000 256,900
의견	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 블록조 주택 ■ 토지 추정단가 : $[(44,000,000\text{원} - (600,000\text{원}/\text{㎡} \times 17/40 \times 44.37)) / 88] \approx 371,000\text{원}/\text{㎡}$							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 사정보정

사정보정이란 사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다.

의견	비교 거래사례는 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.
사정 보정치	1.000

4) 시점수정

사례	기간	지가변동률(%)	시점수정치	비고
#1	2021.10.14~2025.03.27	5.387	1.05387	경상남도 창원시 마산합포구 '녹지지역'
#2	2022.08.01~2025.03.27	-1.016	0.98984	경상남도 창원시 마산합포구 '주거지역'

5) 가치형성요인 비교

(1) 일반요인 비교

의견	대상 토지와 사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등합니다.
일반요인 비교치	1.000

(2) 지역요인 비교

의견	대상 토지와 사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등합니다.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 사례 기호 #1]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.06	대상 토지가 취락과의 접근성 등에서 우세합니다.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	상호 대등합니다.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대상 토지와 용도지역이 유사하여 상호 대등합니다.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등합니다.
		기타		
누 계			1.060	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 2 / 사례 기호 #2]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.03	대상 토지가 폭에서 우세합니다.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.98	대상 토지가 형상에서 열세합니다.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	상호 대등합니다.
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등합니다.
		기타		
누 계			1.009	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교

일련 번호	비교 사례	일반요인 (①)	지역요인 (②)	개별요인 (③)	가치형성요인 (①×②×③)
1	#1	1.000	1.000	1.060	1.060
2	#2	1.000	1.000	1.009	1.009

6) 토지단가 결정

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	#1	88,000	1.000	1.05387	1.060	98,305	98,000
2	#2	371,000	1.000	0.98984	1.009	370,536	371,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비고
1	진동면 신기리 252	843 × 331/843	331	98,000	32,438,000	목현욱 지분
2	진동면 신기리 109	149	149	371,000	55,279,000	-
합 계		992	480	-	87,717,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액 결정

1) 각 방법에 의한 토지 시산가액

일련 번호	소재지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	진동면 신기리 252	32,107,000	32,438,000
2	진동면 신기리 109	54,385,000	55,279,000
합 계		86,492,000	87,717,000

2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 「동 규칙」 제12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정합니다.

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지 감정평가액(원)	비고
1	진동면 신기리 252	843 × 331/843	331	97,000	32,107,000	목현육 지분
2	진동면 신기리 109	149	149	365,000	54,385,000	-
합 계		992	480	-	86,492,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	86,492,000	-
제시외건물	12,144,400	-
합 계	98,636,400	-

2. 결정의견

감정평가 대상물건의 특성, 주위환경, 인근 유사 부동산의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가액과 원가법(관찰감가법 병용)에 의한 제시외건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정합니다.

토지 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-03-27]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신기리	252	답	자연녹지지역 제1종 일반주거지역	331 843x--- 843	331	97,000	32,107,000	목현옥 지분
2	"	109	대	제1종 일반주거지역	149	149	365,000	54,385,000	제시외건물 감안평가액 ₩38,069,000
소 계								₩86,492,000	
ㄱ	(제시외 건물) 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신기리	109 지상	(주택)	블록조 시멘트기와지붕 단층	(55)	55	187,000	10,285,000	관찰감가 750,000 x 10/40
ㄴ	"	"	(창고)	블록조 스레트지붕 단층	(24.5)	24.5	56,000	1,372,000	관찰감가 450,000 x 5/40
ㄷ	"	"	(다용 도실)	블록조 스레트지붕 단층	(2.8)	2.8	68,000	190,400	관찰감가 550,000 x 5/40
ㄹ	"	"	(가추)	철파이프조 판넬지붕 단층	(19.8)	19.8	15,000	297,000	관찰감가 90,000 x 5/30
소 계								₩12,144,400	
합 계								₩98,636,400.-	
이					하	여		백	

토지 감정 평가 요항 표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 토지이용계획 및 제한상태	8. 기타참고사항
3. 형태 및 이용상태	6. 제시목록 외의 물건	(임대관계 및 기타)

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신기리 소재 '죽전마을' 북서측 인근에 위치하는 토지 및 마을 내에 위치하는 토지로서, 주위는 마을주변 농경지대 및 순수 농촌지대로서 제반 주위환경은보통입니다.

2. 교통상황

대상물건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

3. 형태 및 이용상태

일련번호1) : 부정형의 완경사지로서, 현황 농경지(전) 상태입니다.
 일련번호2) : 사다리형의 평지로서, 현황 주거용 건부지로 이용 중입니다.

4. 인접 도로상태

일련번호1) : 지적도상 맹지로서, 인접지에 개설된 농로를 통해 도보로 출입 가능합니다.
 일련번호2) : 남동측으로 노폭 약 2~3미터의 도로와 접합니다.

5. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호1) : 자연녹지지역, 제1종일반주거지역(2002-01-14) 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률)입니다.
 일련번호2) : 제1종일반주거지역(2002-01-14) 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호구역(우산초등학교)(교육환경 보호에 관한 법률)입니다.

6. 제시목록 외의 물건

일련번호2) 토지상
 ㄱ) 블록조 시멘트기와지붕 단층(주택) : 약 55㎡
 ㄴ) 블록조 스투트지붕 단층(창고) : 약 24.5㎡
 ㄷ) 블록조 스투트지붕 단층(다용도실) : 약 2.8㎡
 ㄹ) 철파이프조 판넬지붕 단층(가추) : 약 19.8㎡

7. 공부와의 차이

없습니다.

토지감정평가요항표

- | | | |
|--------------|------------------|-------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지이용계획 및 제한상태 | 8. 기타참고사항 |
| 3. 형태 및 이용상태 | 6. 제시목록 외의 물건 | (임대관계 및 기타) |

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

┌임대관계 : 미상입니다.

└기 타 : ----

광역위치도



대상물건
소재지

경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신기리 252외

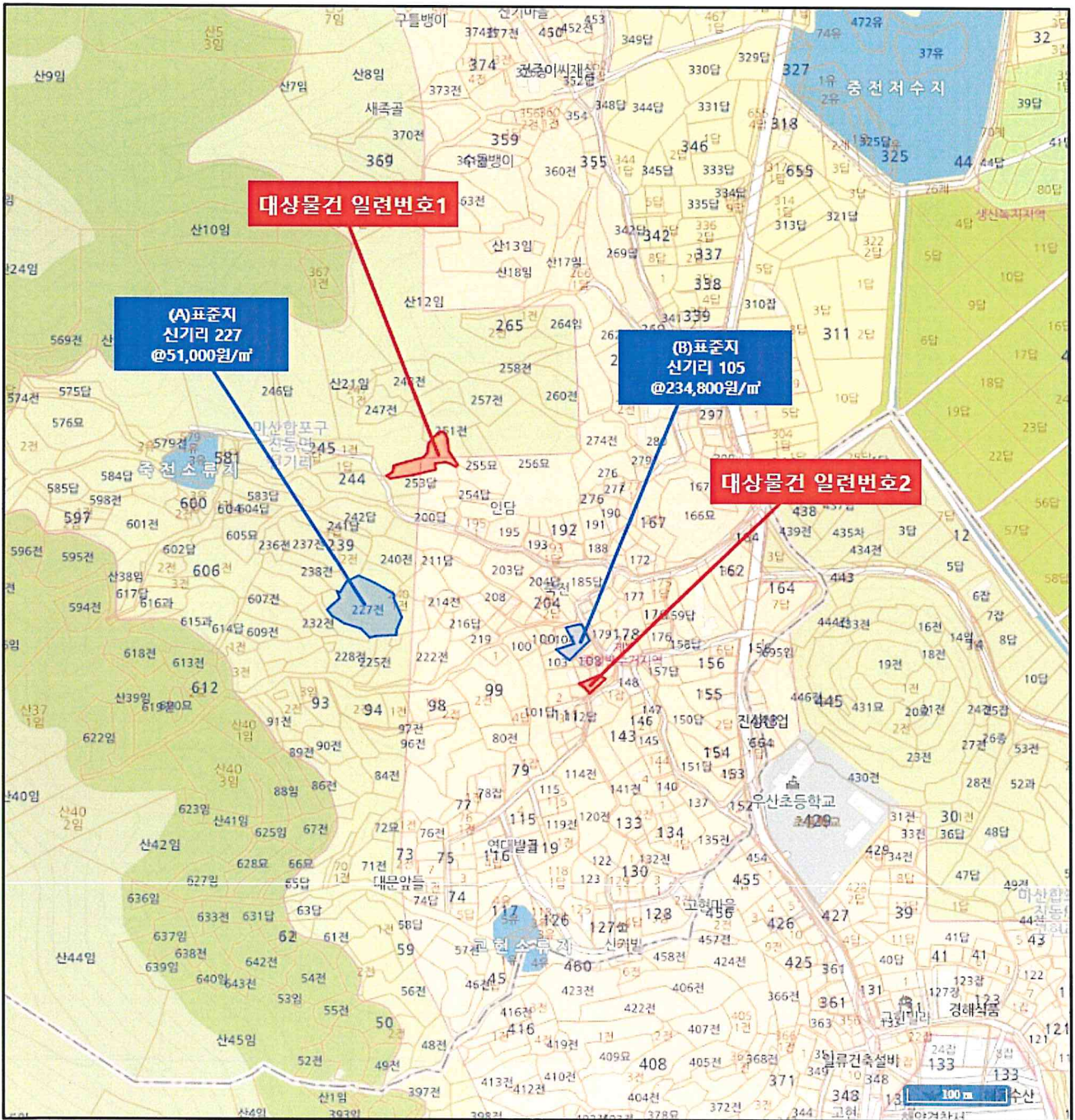


상세 위치도



대상물건
소재지

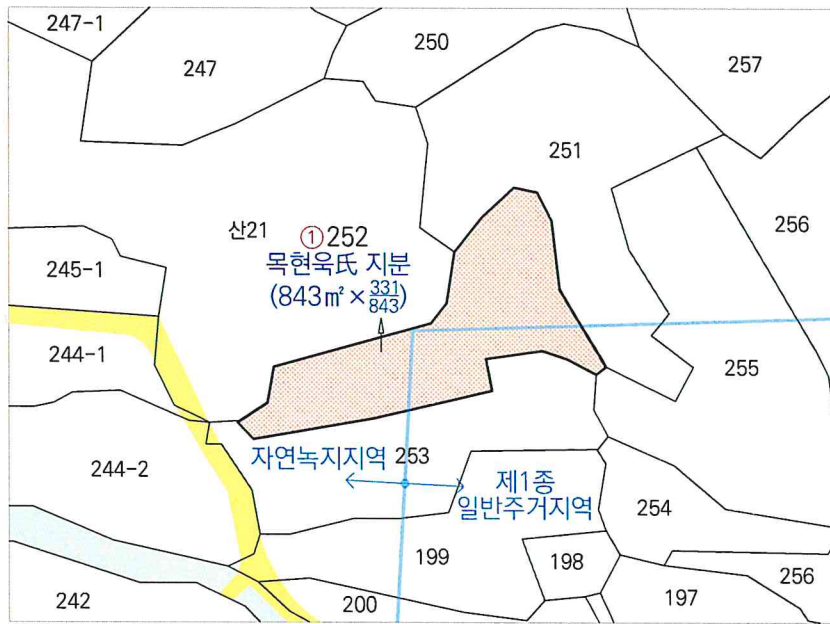
경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신기리 252외



지 적 개 황 도

기 호 ()

4 1/1200



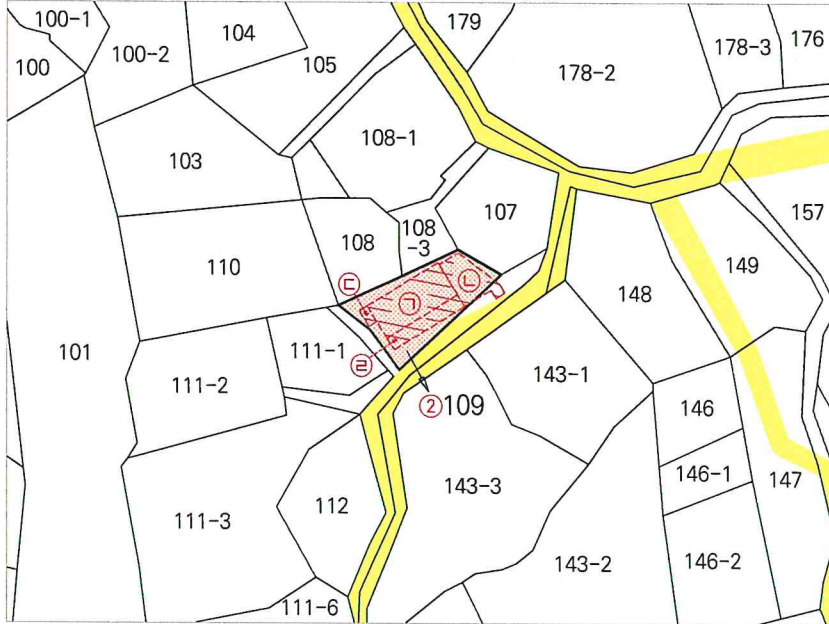
범 례

- | | | |
|--------|---------|---------------|
| 평가대상토지 | 용도지역구분선 | 평가건물 3층이상 |
| 도로선 | 평가건물 1층 | 제시외건물(감정평가 외) |
| 계획도로선 | 평가건물 2층 | 제시외건물 |

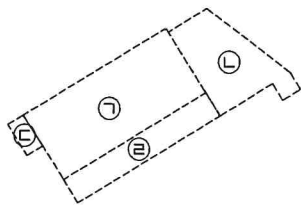
지적 및 건물개황도

기 호 ()

4 1/1000



1/500



제시외건물

- (㉠) 블록조 시멘트기와지붕 단층(주택): 약 55.0㎡
- (㉡) 블록조 스테트지붕 단층(창고): 약 24.5㎡
- (㉢) 블록조 스테트지붕 단층(다용도실): 약 2.8㎡
- (㉣) 철파이프조 판넬지붕 단층(가추): 약 19.8㎡

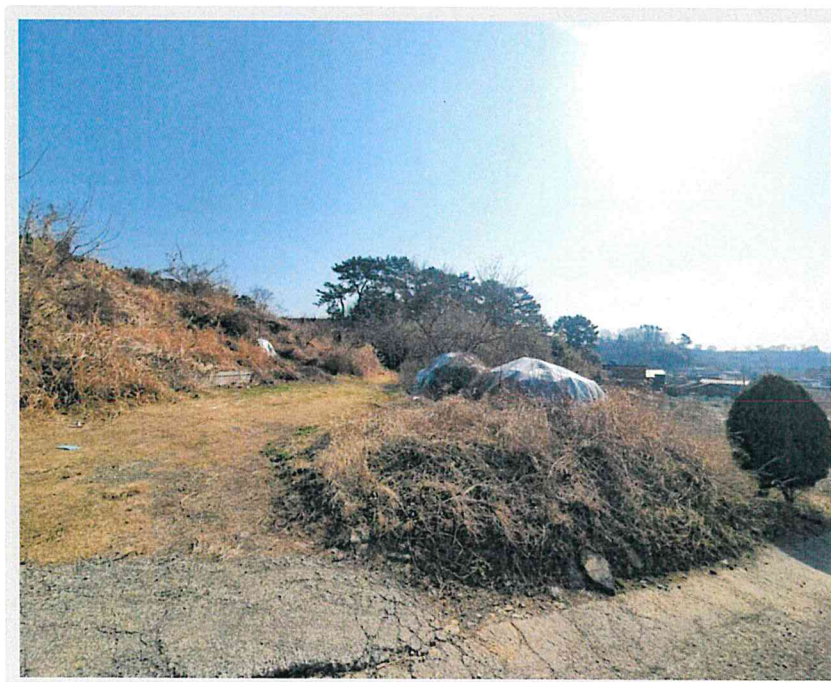
범례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도로선		평가건물 1층		제시외건물(감정평가 외)
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

사 진 용 지



【 대상물건 일련번호1 토지 】

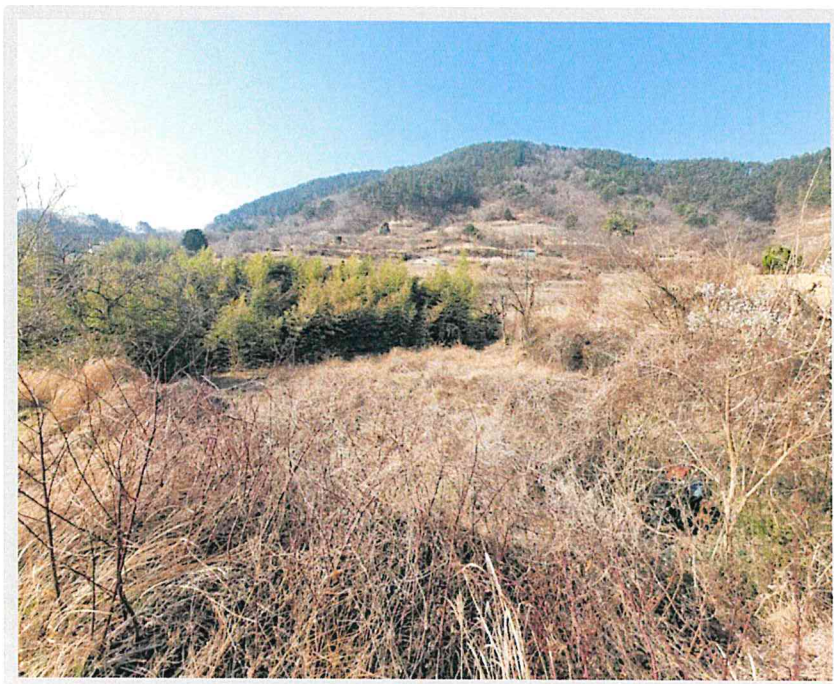


【 대상물건 일련번호1 토지 】

사 진 용 지

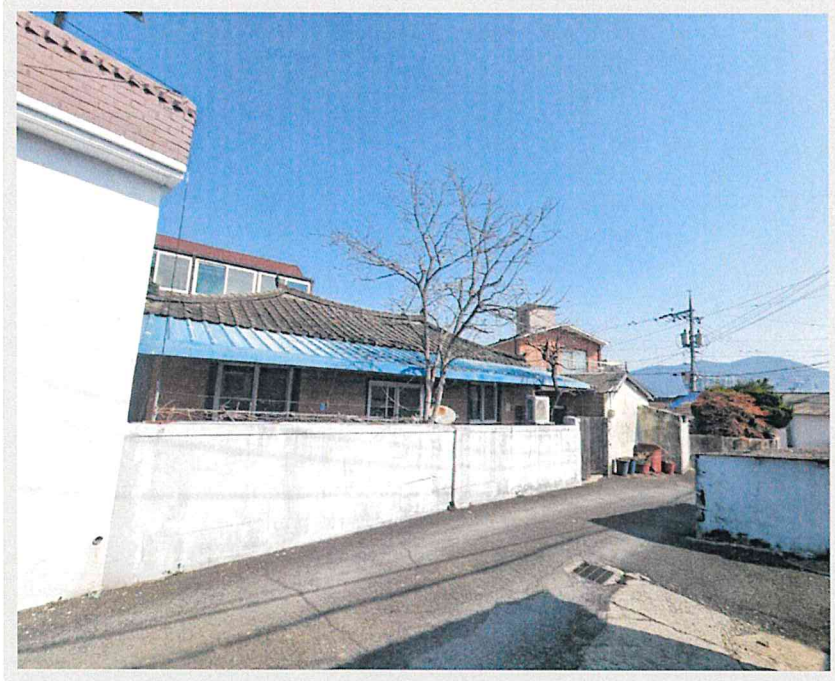


【 대상물건 일련번호1 토지 】



【 대상물건 일련번호1 토지 】

사 진 용 지



【 대상물건 일련번호2 토지 】



【 대상물건 일련번호2 토지 】

사 진 용 지

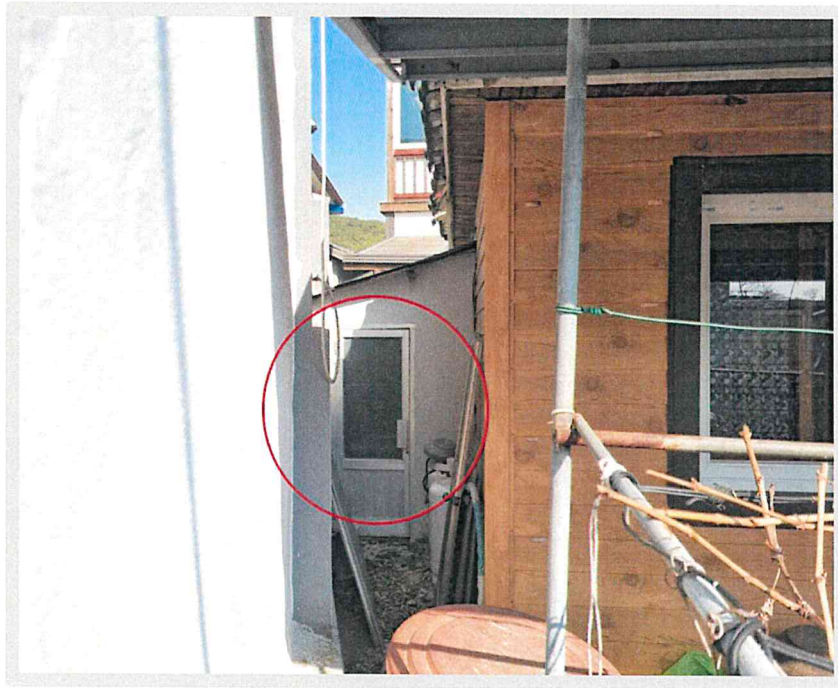


【 제시외건물 ㄱ,ㄹ 】



【 제시외건물 ㄴ 】

사 진 용 지



【 제시외건물 ㄷ) 】